
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : **CRIO SPV 3 SRL**

contro :

N° Gen. Rep. **18 / 2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.07.2026 ore 9,20

Giudice delle Esecuzioni: **Dr. Vincenzo Cantelli**

Custode Giudiziario: **Dr. Andrea Ranieri**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto unico 01**

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio :

Telefono:

Email:

Pec:

Geometra Luca Nagliati

NGLLCU64D17D548T

01018660389

Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

0532/200136

geom.luconagliati@gmail.com

luca.nagliati@geopec.it

Prospetto sintetico

Piena proprietà quota 1/1 , di villetta a schiera (di testata) con garage e corte esclusiva, sita in Comacchio frazione Porto Garibaldi, via Giovane Italia

La villetta è composta da :

P. Seminterrato : due locali cantina con disimpegno e rampa scale.

P.T: Ingresso – vano scala e garage

P.1° : cucina-pranzo con balcone , ampio soggiorno , vano scala,

P.2° : due camere matrimoniali, disimpegno, vano scala , due bagni.

Sono in fase di ultimazione lavori di ammodernamento interni ,

Versa in buono stato di manutenzione e conservazione, salvo prospetti esterni e corte esclusiva ,

Nel Catasto Fabbricati di Comacchio con intestazione in capo :

proprietà della quota di 1/2 ciascuno :

al foglio **51**

-particella **2689 sub.1**, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 16 ,
sup.catastale 18 mq. ,rendita €. 47,10.

-particella **2689 sub. 2**, piano T., categoria A/7, classe 2, consistenza vani 7.5 ,
sup.catastale 147 mq. , rendita €. 813,42.

Utilità comuni :

Foglio **51** mapp. **3148**- area comune ai mapp. 2689 subb.1 e 2.

(Si precisa che il mapp. 3148 (corte comune) non risulta pignorato e che sono in corso attività da parte del creditore procedente per la notifica del nuovo pignoramento e sua trascrizione all'Agenzia delle Entrate di Ferrara).

Foglio **51** mapp. **3143** – VAM-area da verificare ,

Catasto Terreni di Comacchio

Foglio **51**

mapp.**3148** Ente urbano di mq.460 (corte);

Confini :

via Giovane Italia , mapp. 3149 , mapp. 2690 , mapp. 3146 e mapp. 3147 .

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi dell'abitazione NON corrisponde alla scheda catastale . La scheda catastale del garage è corretta. L'intestazione è corretta per entrambe le unità pignorate.

Conformità edilizia : Lo stato dei luoghi NON corrisponde a quanto autorizzato.

La villetta con garage e corte, è pervenuta a **completamento** in
per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di Decreto di Trasterimento del
Tribunale di Ferrara del 17.03.2010 rep. 941/907/2010 trascritto a Ferrara il 13.04.2010 ai
nn. 7141/4303.

Prezzo base "stato libero" **€ 186.000,00**

Beni in Comacchio (FE)
Frazione Porto Garibaldi via Giovane Italia

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
 Sì _____

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Villetta a schiera con garage e corte esclusiva in Porto Garibaldi di Comacchio (FE) via Giovane Italia 13.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà di cui:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati di Comacchio (FE) :

Intestazione:

al foglio 51

-paricella **2689 sub.1**, piano 1, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 16, sup.catastale 18 mq. rendita €, 47,10.

-particella **2689 sub. 2**, piano T., categoria A/7, classe 2, consistenza vani 7.5, sup.catastale 147 mq., rendita € 813.42.

Utilità comuni:

Foglio **51** particella **3148** - area comune ai mapp. 2689 subb. 1 e 2

Foglio 51 particella 3143- area da verificare

Catasto Terreni di ComacchioFoglio **51**Particella **3148** Ente urbano di mq.460 (corte);

Confini :

via Giovane Italia , mapp. 3149 , mapp. 2690 , mapp. 3146, 3147 .

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi dell'abitazione non corrisponde alla scheda catastale. La scheda catastale del garage è corretta. L'intestazione è corretta.

Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità Catastale dell'abitazione .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** residenziale e balneare.**Area urbanistica:** residenziale -commerciale ,

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara – Ravenna .**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali – commerciali – agricole.**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Delta del Po**Attrazioni storiche:** Ferrara – Comacchio**Servizi offerti dalla zona:** //////////**3. STATO DI POSSESSO:**

L'abitazione con garage sono utilizzati dagli esecutati C.

Gli stessi hanno la loro residenza nei beni pignorati , tuttavia va precisato che al momento del sopralluogo erano in corso opere di ammodernamento delle due unità. Presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non risultano contratti di locazione in essere. (vedi allegato)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:* al 21.05.2026 (vedi allegate note iscrizione)- Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Novara spa contro

- - 381.568,00 , capitale

€ 190.784,00 , sorta con rogito del not. Volpe Giuseppe (TO) del 19.07.2010

rep. 107454/41027 a garanzia di mutuo, iscritta a Ferrara il 27.07.2010 ai

nn.14752/3415 a carico dei mapp. 2689 subb. 1 e 2 del foglio 51 di Comacchio del catasto fabbricati.

- Ipoteca legale a favore Equitalia Centro spa (RI) , € 71.237,40 , capitale € 35.618,70 , sorta con atto Ruolo di Equitalia Centro spa del 14.01.2015 rep. 515/3915, **iscritta a Ferrara il 19.01.2015 ai nn.730/65** a carico dei mapp. 2689 subb. 1 e 2 del foglio 51 di Comacchio del catasto fabbricati.

- Ipoteca concessione amministrativa /riscossione a favore di Agenzia delle Entrate (RM) , € 41.864,11, sorta con atto dell'Agenzia delle Entrate/ riscossione (RM) del 18.06.2019, rep.7616/11019 , derivante da Avviso di accertamento esecutivo , **iscritta a Ferrara il 20.06.2019 ai nn.10334/1611**, a carico dei mapp. 2689 subb. 1 e 2 del foglio 51 di Comacchio del catasto fabbricati.

- Ipoteca concessione amministrativa /riscossione a favore di Agenzia delle Entrate- Riscossione (RM) , € 41.864,11, sorta con atto dell'Agenzia delle Entrate/ riscossione (RM) del 18.06.2019, rep.7616/11019 , derivante da Avviso di accertamento esecutivo , **iscritta a Ferrara il 20.06.2019 ai nn.10335/1612**, a carico dei mapp. 2689 subb. 1 e 2 del foglio 51 di Comacchio del catasto fabbricati.

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate (RM) contro € 150.855,09 , sorta con atto dell'Agenzia delle Entrate/ riscossione (RM) del 30.05.2024 , rep.2607/3924, derivante da Avviso di accertamento esecutivo e di addebito , **iscritta a Ferrara il 31.05.2024 ai nn.10176/1354**, a carico dei mapp. 2689 subb. 1 e 2 del foglio 51 di Comacchio del catasto fabbricati.

4.2.2 Pignoramenti: al 21.05.2026 (vedi allegata nota trascrizione)

- Pignoramento immobiliare a favore a favore di CRIO SPV 3 SRL con sede Milano contro , con atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Ferrara in data 06.02.2026 al n.110 , **trascritto a Ferrara in data 19.02.2026 ai nn.2969/2248** a carico dei mapp. 2689 subb. 1 e 2 del foglio 51 di Comacchio del catasto fabbricati.

N.B. Merito segnalare che nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento non risulta indicato il mapp. 3148 , che rappresenta la corte comune all'abitazione e garage. Nell'atto di pignoramento risulta indicata l'abitazione con foglio e mappali corretti e solo genericamente "terreno di pertinenza " ,

In base alle disposizioni del Giudice del 22.04.2026 e sentito patrocinatore del creditore procedente, è emerso che sono in corso attività di notifica e trascrizione del nuovo pignoramento. [Si evidenzia che alla data del 21.05.2026 all'Agenzia delle Entrate, non risulta ancora alcuna trascrizione del nuovo pignoramento].

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna .

4.3 Misure Penali : //

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessun.

Attestazione Prestazione Energetica presente: Non esistente.

Il costo presunto per l'Attestato di certificazione energetica (€, 400,00 circa) a carico dell'aggiudicatario viene già compreso nel valore di stima.

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori:

La planimetria allegata è da considerare solo di ausilio per rappresentare l'immobile nel suo contesto.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico.

Ogni onere e obbligo per tali incombenzi, sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con servitù esistenti, come pervenuti e posseduti dagli esecutati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

attuale proprietario dal
17.03.2010 – in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara del 17.03.2010 rep. 941/907/2010 trascritto a Ferrara il 13.04.2010 ai nn. 7141/4303.

attuale proprietario dal

17.03.2010 – in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara del 17.03.2010 rep. 941/907/2010 trascritto a Ferrara il 13.04.2010 ai nn. 7141/4303.

Nel decreto risulta indicato che alle unità compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 del C.C. e del mapp. 3143 del foglio 51 del Catasto Fabbricati di Comacchio. (vedi allegato decreto di trasferimento)

Titolare/Proprietario:

Proprietario precedente dal 04.02.2000 al 17.03.2010 – in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara del 04.02.2000 rep. 203, trascritto a Ferrara il 21.02.2000 ai nn. 3236/2175.

7. PRATICHE EDILIZIE :

Pratica edilizia : n. 233/1980

Intestazione: Cooperativa Costruzioni Comacchio.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione di 6 e quattro appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Prot. 15479/80 -2256 C.E. rilasciata il 20.11.1980.

Pratica edilizia : C.E. variante 233/80

Intestazione: Cooperativa Costruzioni Comacchio

Tipo pratica: variante

Prot. 15557/19395/81 rilasciata il 19.04.1982.

Permesso di abitabilità prot. 10838/82 n. 18 rilasciata 18.09.1982.

Pratica edilizia : n. 614/2010

Intestazione: Ciancio Vincenzo e Fabbri Silvana.

Tipo pratica: Permesso di costruire n. 59 rilasciato il 09.05.2012.

Per lavori: ampliamento casa a schiera recuperando la superficie della cantina che verrà tombata.

Pratica edilizia : Variante in sanatoria n. 614/2010

Intestazione: Ciancio Vincenzo.

Tipo pratica: SCIA prot. 53232 del 13.11.2013 (e sostituzione tavola n. 1 prot. 5579 del 05.02.2014)

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria -modifiche interne e recinzione.

Richiesta pagamento sanzione di €.516,00 del comune prot. 36349 del 05.08.2014.

7.1 Conformità edilizia

Abitazione e garage in Porto Garibaldi- Comacchio via Giovane Italia 13

Irregolarità accertate:

Risultano lievi modifiche interne , nelle dimensioni delle porte/finestre e altezza di alcuni locali . Il piano seminterrato (cantine e disimpegno) risulta abusivo atteso che doveva essere tombato. Non risulta reperito il pagamento della sanzione di €. 516,00 per la sanatoria.

Regolarizzabili mediante:

Le lievi modifiche interne , di forometria ed eventuale conclusione della pratica 614/2010 possono essere regolarizzate con pratica a sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e DL.69/24 convertito nella L. 105/24 e ai sensi della LR. 23/2004. La lieve modifica dell'altezza utile di alcuni locali rientra nelle tolleranze di legge. Il piano cantinato deve essere reso inutilizzabile (con realizzazione di chiusure con laterizio), ovvero tombato .

Il costo presunto per regolarizzare la posizione urbanistica si stima in €. 9.000,00 circa , compreso aggiornamento catastale.

Il tutto salvo diversa interpretazione e quantificazione oneri degli uffici preposti.

N.B. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi pratica di sanatoria edilizia ai sensi delle LR.23/2004 e DPR 380/01 , rimesse in pristino e/o rimozioni , anche per rispetto diritti di terzi , aggiornamento catastale, certificazioni varie , eventuale regolarizzazione sismica , nulla esclusa .

Per quanto sopra NON Si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica: //////////

Descrizione: **Villetta con garage e corte esclusiva in Porto Garibaldi di Comacchio (FE) via Giovane Italia** di cui al punto A

Trattasi di villetta a schiera con garage e corte esclusiva, sita in Porto Garibaldi via Giovane Italia 13.

Le due unità pignorate , sono comprese nel fabbricato a schiera di n. 4 abitazioni, costruito tra la via Acciaiali e l'arenile, nel 1982.

L'edificio in cui sono comprese le due unità pignorate ,si articola al seminterrato , piano terra ,

primo e secondo ed ha strutture portanti in muratura di mattoni, laterocemento e c.a. Il tetto è a falde con manto in coppi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con lattuneria metallica.

L'abitazione pignorata (mapp. 2689 sub. 2), è composta da:

Piano seminterrato: due locali con altezza di ml. 2,15 (abusivo da tombare)

P.T.: ingresso - vano scala interna; (altezza utile ml. 2,20)

P.1°: cucina-pranzo con balcone, ampio soggiorno di due vani, vano scala; (altezza utile ml. 2,65-ml. 2,72)

P.2°: due camere matrimoniali, disimpegno e due bagni, (altezza utile ml. 2,70)

Dal sopralluogo eseguito, è emerso che erano in fase di ultimazione, opere di ammodernamento interne (pavimenti, rivestimenti, due bagni, cucina, impianti ecc.).

Le nuove rifiniture interne dell'abitazione risultano eseguite con materiali di buona qualità e sono in normale /buono stato.

Consistono in pavimenti in listelli di legno prefinito (nuova installazione), piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres-ceramica nei bagni e cucina (nuova installazione), serramenti di finestre e porte finestre in legno con vetro camera (originarie in parte), porte interne in legno ad ante e scorrevoli a scomparsa (nuova installazione) scuri esterni metallici verniciati (originari di cui uno mancante)

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

La scala ha struttura in c.a con gradini rivestiti in legno.

I due bagni di nuova realizzazione, sono finestrati e dotati di:

Bagno grande: doppio lavandino, vasca idromassaggio, vaso wc e bidet.

Bagno piccolo: box doccia, bidet. (mancano lavandino e vaso wc)

Il terrazzo esclusivo, con vista su corte e via pubblica è pavimentato in ceramica con parapetto metallico (originari).

I prospetti esterni sono in scadente stato con sfogliatura della tinta e piccole zone con riprese di intonaco, atteso che non risultano ancora eseguite opere di manutenzione.

Gli impianti tecnologici consistono di:

Impianto di riscaldamento autonomo, dotato di radiatori in ghisa e alluminio (termo arredo nei nuovi bagni) e caldaia murale posta nel ripostiglio sottoscala del seminterrato da tombare.

Impianto di condizionamento con macchina esterna ed un split nella camera matrimoniale.

Impianto elettrico sotto traccia.

Esiste impianto a gas e fognario.

Gli impianti devono essere eventualmente adeguati alle norme vigenti.

Il garage (mapp. 2689 sub. 1) è per unico posto auto.

E' rifinito con pavimenti in ceramica (originario), intonaco e tinta alle pareti, portone basculante metallico.

E' accessibile dalla corte comune con l'abitazione, (mapp. 3148)

Lo stato di manutenzione e conservazione delle due unità in generale, è buono per il recente ammodernamento interno.

Merita evidenza tuttavia che esistono tracce d'infiltrazioni d'acqua nella parete sud del soggiorno e necessità di manutenzione delle pareti esterne.

Il cortile esclusivo (comune solo all'abitazione e garage pignorati - mapp. 3148) è pavimentato in parte in palladiano di porfido (sul fronte strada) e a verde con piante ornamentali nella restante porzione. Sul retro esiste baracca in legno amovibile fatiscente, priva di valore commerciale e da rimuovere.

Il cortile è recintato con muretto in c.a., cancellata in acciaio zincato e rete metallica su paletti. E' accessibile dalla via Giovane Italia attraverso cancello carroia e pedonale.

Lo stato di conservazione della corte, è scadente causa trascorsa mancata manutenzione e presenza di alcuni materiali di risulta del recente ammodernamento.

Come già segnalato nel capitolo 4.2.2 della area (mapp. 3148) non risulta indicata nel pignoramento e nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate, e merita evidenza che sono in corso attività per notifica e trascrizione del nuovo pignoramento.

L'abitazione ha diritto alla comproprietà su una piccola porzione di area di pochi metri

quadrati (mapp. 3143 del foglio 51 di Comacchio) a nord della lottizzazione, in prossimità dell'originaria strada via Giovane Italia.

La superficie lorda dell'appartamento al P.I-1°- 2° è di circa mq. 180,00 e il terrazzo misura mq. 10,00 circa. Il garage misura mq. 18,00 mentre la corte esclusiva è di mq. 460,00 catastali. Non viene considerata la superficie del piano seminterrato (cantine ecc.) abusivo da tombare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.I-1°-2°	superf. esterna lorda	180	1	180
Terrazzo P.1°	Superficie Netta	10	1	10
Garage	Superficie lorda	18	1	18

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni simili ubicati nella zona con applicazione di idonei coefficienti correttivi.

Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI.

I valori unitari assunti per l'abitazione e garage, tengono in considerazione la discreta posizione dell'unità, sita a metà strada tra l'arenile e la via Acciaiolì, e nelle vicinanze del porto-canale di Porto Garibaldi.

Si tiene conto del recente ammodernamento delle nuove rifiniture, delle tipologie costruttive, dimensioni, della vetustà, della necessità di tombare il piano seminterrato, nonché dello stato di manutenzione e conservazione generale.

Viene considerata la superficie calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezz'ora di quelle di confine.

Il valore dell'area esclusiva di mq. 460 catastali (mapp. 3148), che necessita di manutenzione delle piantumazioni e pulizia /sgombero, viene già compreso in quello assunto per l'abitazione e garage.

I valori unitari tengono già conto del costo presunto per le pratiche per ottenimento di Attestato di Prestazione energetica e delle spese.

8.2 Fonti di informazione:

Vendite, operatori immobiliari, OMI.

8.3 Valutazione corpi:**A. Villetta a schiera con garage e corte esclusiva in Porto Garibaldi di Comacchio (FE) via Giovane Italia**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.1*2*	180	€ 1.200,00	€ 216.000,00
Terrazzo P.1*	10	€ 250,00	€ 2.500,00
Garage	18	€ 600,00	€ 10.800,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€ 229.000,00
Valore complessivo intero		€ 229.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 229.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Villetta con garage e corte esclusivi		€ 229.000,00	€ 229.000,00

8. 4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 15%)

€ 34.350,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: (già considerato nella stima)

€ / / / / / / / /

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni :

€ 9.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :

Piena proprietà quota 1/1 di abitazione con garage e corte esclusiva in Comacchio (FE) Porto Garibaldi via Giovane Italia a corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia, sismica , rimozioni-ripristini, certificazioni edilizie varie , nulla escluso, in cifra tonda

(Stato " Libero") in cifra tonda **€ 186.000,00**

Ferrara 26.05.2026

L'Esperto alla stima
Geometra Luca Nagliati

Allegati :

n. 20 fotografie
n. 1 Planimetria abitazione con garage
n. 4 mappe topografiche- satellitari
mappa catastale
n. 5 visure catastali storiche Catasto Fabbricati terreni
n. 2 Planimetrie catastali con modifiche
Decreto Trasferimento del 17.03.2010 con nota di trascrizione
Certificato di residenza esecutati
Lettera Agenzia Entrate su inesistenza contratti di locazione
Lettera comune Comacchia Accesso atti edilizi del 25.03.2026
Stralci di pratiche edilizie con abitabilità
Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII)